

Ymweliad â Dilyn – Mawrth 2023

Argyfwng tai yn Nulyn | Cynhadledd Tai Cenedlaethol (Iwerddon) | Eoin O'Broin

Mabon ap Gwynfor AS

- x -

Yn ystod fy ymweliad canfod ffeithiau â Fienna yn haf 2022, dysgais fod y ddinas wedi datblygu rhwydwaith rhyngwladol o ddinasoedd a oedd yn cydweithio ar bolisiau tai blaengar.

Un o'r dinasoedd hynny oedd Dilyn.

Mae Dilyn, ac yn wir Iwerddon gyfan, yn astudiaeth achos ddiddorol. Mae Iwerddon ymhlith y cenedloedd cyfoethocaf yn y byd, gydag economi sy'n ffynnu, ac mae Dilyn yng nghanol y ffyniant hwnnw.

Mae Gweriniaeth Iwerddon yn genedl fach yng ngorllewin Ewrop gyda hinsawdd a diwylliant nad yw'n annhebyg i'n un ni yng Nghymru - wedi'r cyfan, maent yn gefnderoedd Celtaidd i ni. Yr un gwahaniaeth mawr rhwng y ddwy wlad yw'r economi.

Mae'r wlad, ac yn enwedig ei phrifddinas Dilyn, yn profi argyfwng tai difrifol, ac mae'r argyfwng hwn wedi bod ar flaen y drafodaeth wleidyddol yn Iwerddon ers blynnyddoedd lawer.

A disgwylir i'r argyfwng ddwysáu. Roedd poblogaeth Iwerddon yn 5.1 miliwn yn 2022, gyda 1.86 miliwn o gartrefi wedi'u meddiannu, a maint cartref o 2.75. Fodd bynnag, erbyn 2050 mae'r gwaith modelu'n awgrymu y bydd y boblogaeth yn 6.6 miliwn gyda 3 miliwn o gartrefi wedi'u meddiannu, gan roi maint cartref o 2.2 neu efallai hyd yn oed 2. Felly, bydd angen mwy o unedau tai wrth i fwy o bobl alw am dai.



Gydag Eoin O'Broin TD

Oherwydd hyn, cysylltais â Dr Dáithí Downey, Pennaeth Polisi Tai Cyngor Dinas Dilyn i weld pa wersi y gallem eu dysgu. Yn garedig iawn, fe wnaeth Dr Downey fy ngwahodd i ddod ar daith ac i drafod, ac awgrymodd y byddai'n syniad imi ddod i'r Gynhadledd Tai Genedlaethol.

Yn ystod fy ymweliad, cefais gyfle i siarad yn helaeth gyda Dr Downey, Eoin Ó Broin TD ar gyfer Canolbarth-orllewin Dilyn a llefarydd Sinn Féin ar dai, Sorcha Edwards, Ysgrifennydd Cyffredinol Tai Ewrop, a gwranddo ar gyflwyniadau gan Liern O'Donnell TD, y Gweinidog Gwladol, Bob Jordan, Prif Swyddog Gweithredol yr Asiantaeth Tai, John O'Connor, Cadeirydd y Comisiwn Tai, Grainia Long, Prif Weithredwr Gweithrediaeth Tai Gogledd Iwerddon, a llawer o eiriolwyr tai adnabyddus eraill yn ystod trafodaethau panel.

--



Yng nghynhadledd dai genedlaethol Housing Ireland, Dulyn

Pan fyddwn yn wynebu newid, boed yn bersonol neu'n gymdeithasol, er enghraifft pan fyddwn yn colli swydd neu pan fydd cymunedau'n wynebu datblygiad economaidd enfawr, tai yw'r peth olaf sy'n sefyll. Mae popeth arall yn newid yn gyntaf, a thai'n amlach na pheidio yw'r elfen olaf i wynebu'r newid hwnnw.

Ar lefel gymunedol dyma pan fydd cwmnïau rhyngwladol yn cymryd rhan – yn ystod y broses honno o newid – pan fydd bwlb rhent yn cael ei nodi a chyfleoedd datblygu yn codi. Daw cwmnïau i chwilio am gyfleoedd - ardaloedd rhent isel, ardaloedd incwm isel, ardaloedd lle nad oes llawer o fuddsoddi. Mae cyfalaf yn dod, sydd yn ei dro'n gwthio costau rhentu i fyny, gan arwain at ariannu a boneddigeiddio yn y gymuned. Mae'r tir, yr eiddo a'r gymuned yn cael eu hariannu'n sylweddol.

Dyma sydd wedi digwydd ac sy'n digwydd ar hyn o bryd yn Nulyn, ac mae'r un patrwm yn weladwy mewn dinasoedd ar draws y byd datblygedig.

Dywedir yn Nulyn eich bod yn gwybod pan mae eich cymuned yn cael ei boneddigeiddio oherwydd bod siop goffi hipster newydd yn agor. Y siop goffi yw argoeliad cynnar yr 21ain Ganrif o'r hyn sydd ar y gweill, arwydd o newid a boneddigeiddio'r gymuned.

Mae Dulyn yn mynd drwy broses o newid yn gyflym. O fewn dwy flynedd bydd strydoedd cyfan wedi newid gyda thai teras yn cael eu dymchwel a fflatiau uchel yn cael eu hadeiladu oherwydd y galw am fuddsoddiad. Mae hyn allan o ddwylo Cyngor y Ddinas ac yn dibynnu ar bolisiâu cynllunio

cededlaethol.



Mewn blynyddoedd blaenorol arferai Cyngor Dulyn adeiladu tai y tu allan i brif ardal y ddinas, ond mae'r polisi hwn bellach wedi'i atal oherwydd, neu felly medd y ddadl, na ddylai Dulynwyr orfod symud allan o'u cartrefi a'u cymuned i wneud lle i fuddsoddwyr eiddo hapfasnachol. Ni ddylai Dulynwyr gael eu dadleoli er mwyn caniatáu i fuddsoddwyr wneud elw. Wedi'r cyfan, dyma yw eu cymuned nhw, lle y cawsant eu geni a'u magu, a dylid caniatáu iddynt fyw yn eu cymunedau eu hunain.

Ar hyn o bryd mae Dinas Dulyn yn berchen ar ddigon o dir ar gyfer 40,000 o dai. Ond nid yw hyn yn ddigon, ac mae angen mwy o dir i ymateb i angen dinas sy'n tyfu'n gyflym. Ni fyddant yn bodloni'r galw na'r angen oni bai eu bod

yn cynyddu eu dyraniad o 400 uned y flwyddyn. Ar hyn o bryd maent yn gwneud colledion ac yn gweithredu 'tu ôl

i'r gromlin' o ran tai. Heddiw mae'r ddinas yn canolbwyntio ar wario ei harian ar dir y maen nhw eisoes yn berchen arno yn lle prynu tir y tu allan i'r ddinas ar gyfer datblygu tai. Mae'n well defnydd o arian gan eu bod eisoes yn berchen ar y tir.

Eglurwyd imi nad yw'n bosibl effeithio ar y galw nes eich bod chi'n gorlethu'r anghenion heb eu diwallu o ran tai. Os nad ydych yn ymateb i'ch galw effeithiol, nid ydych yn cynnal sefydlogrwydd rhent, a bydd y rhent yn cynyddu. Os nad ydych yn gwneud hynny, yna nid ydych yn cymedroli eich costau tai ar yr economi. Ac os nad ydych yn cymedroli'r costau tai ar yr economi, nid ydych yn symud y pwysau oddi ar gyflogau nac yn caniatáu i bobl brynu eu pethau moethus, a byw'n dda. Felly, mae costau tai yn disodli'r galw cyfun; mae'n dechrau lleihau gallu pobl i gynilo; mae'n dechrau lleihau buddsoddiad a gwelliannau tymor hwy, neu nwyddau o safon uchel ar gyfer defnyddwyr neu addysg a hyfforddiant. Mae'n dechrau disodli llawer o bethau gwahanol, sy'n cael effaith economaidd y tu hwnt i dai.

Maen nhw'n edrych tuag at Fienna fel ysbrydoliaeth. Mae polisïau tai Fienna yn ddwybleidiol i raddau helaeth ac pontio rhwng cenedlaethau. Mae Dulyn bellach yn edrych ar ddatblygu nodau strategol hirdymor ar gyfer tai, gan edrych 30 i 40 mlynedd ymlaen i'r dyfodol.

Mae eu Strategaeth Tai yn atodiad i'w Cynllun Datblygu Dinesig ac mae'n nodi anghenion y ddinas yn seiliedig ar fodel asesu galw sy'n ystyried newidiadau o ran y boblogaeth, demograffeg, incwm a phrisiau, wedyn mae'n pennu rhagamcanion dros gyfnod penodol o amser. Mae hyn yn cynhyrchu modelau amrywiol sy'n cael eu hystyried yn dilyn hynny.

Un dull a dreialwyd ganddynt oedd math o reolaethau rhent. Fodd bynnag, roedd y treial yn gyfyngedig o ran cwmpas a defnydd, oherwydd cafodd ei gyfyngu i ardaloedd y nodwyd eu bod dan bwysau rhent uchel. Roedd y cynllun yn dod i ben pan gyrhaeddodd ni, felly nid oedd data ar gael o ran ei effeithiolrwydd, fodd bynnag, roedd swyddogion y ddinas o'r farn i ddechrau ei fod yn effeithiol pan gafodd ei gyflwyno, ond nad oedd tystiolaeth o'i effaith ar y gymdeithas ehangach.



Rhoddodd Javier Buron enghraifft o sut roedd mesurau rheoli rhent yn cael effaith gadarnhaol yn Barcelona. Mae rhenti wedi codi dair gwaith yn gyflymach nag incwm cartrefi yn ystod yr 20 mlynedd diwethaf yng Nghatalwnia. O ganlyniad, mae'r rhai sy'n cael cymorthdaliadau rhent yn Barcelona wedi cynyddu o 18,208 o gymorthdaliadau yn 2016 i 29,814 yn 2021, gan wario 120 miliwn o Ewros rhwng 2016-2021 ar gymorthdaliadau rhent yn unig.

Mynegiant cyhoeddus ynglŷn â'r sefyllfa rhentu, Dulyn

Felly cyflwynodd Catalwnia reoliadau rhent.

Yn y 40 bwrdeistref yng Nghatalwnia lle roedd y gyfraith yn gymwys, roedd gostyngiad o 7 y cant mewn prisiau rhentu.

Yn y 32 bwrdeistref gyda marchnad dynn lle nad oedd y gyfraith yn gymwys, cynyddodd prisiau rhentu 4.1 y cant. Fodd bynnag, ni arweiniodd y gostyngiad hwn mewn prisiau at ostyngiad yn y cyflenwad o unedau tai yn y farchnad rentu. Mae'r data'n awgrymu y gall polisïau rheoli rhentu fod yn effeithiol wrth ostwng prisiau rhent ac nid ydynt o reidrwydd yn gwneud i'r farchnad rentu grebachu.

At hynny, roedden nhw'n credu bod y cynllun yn lleihau cyfradd chwyddiant prisiau mewn rhai ardaloedd, ond unwaith eto roedd yn anodd iawn gwybod am nad oedd tystiolaeth sylweddol i gadarnhau a oedd yn gweithio fel y bwriadwyd neu beidio.

Mae gan Ddilyn farchnad rhentu 'cysgodol' iawn, fel sy'n digwydd ym mhob gyrtref mawr, o ran pwysy'n gweithredu, at ba ddibenion, am ba hyd, a pha mor ffurfiol neu anffurfiol yw'r trefniadau hynny. Er enghraifft, mae AirBNB yn cael eu defnyddio'n anffurfiol fel llety gosod tymor hwy nag y dylent.

Mae hyn yn gyffredin ar draws dinasoedd mawr, a theimlwyd y bydd newidiadau diweddar yr UE ar lety gosod tymor byr, a oedd wedi cymryd chwe blynedd i gytuno arnynt, yn helpu. Bydd y rheoliadau hyn yn cael eu gosod dan ddeddfwrfeydd cenedlaethol, ac yn cael eu cyflwyno erbyn 2024 (gyda llaw, dyma pam y mae Michael Gove, y Gweinidog Tai yn Llywodraeth San Steffan, wedi cyflwyno rheolaeth dynnach ar lety gosod tymor byr - mae ond yn dilyn yr hyn sy'n cael ei wneud yn yr UE, dyna ben ar gymryd rheolaeth yn ôl!)

Yn Iwerddon yr Awdurdod Twristiaeth Cenedlaethol sy'n gyfrifol am renti tymor byr, oherwydd dyna lle mae'r farchnad yn bennaf. Maent wedi amcangyfrif y bydd rhwng 14k a 16k o unedau yn dod yn ôl i'w rhentu ar sail hirdymor yr eiliad pan fydd y system gofrestru yn dechrau. Mae hynny'n dweud wrthym lle mae'r eiddo wedi diflannu i raddau helaeth yn Nulyn ac effaith debygol unrhyw ddeddfwriaeth a rheoliadau.

Ar ben hyn mae'r sefyllfa ariannol fyd-eang yn effeithio ar y farchnad rhentu yn Nulyn, sy'n arwain at landlordiaid yn symud ar frys i'r sector llety gosod tymor byr.

Mae rhai landlordiaid cymwynasgar yn y ddinas sydd ond yn poeni am gael rhenti tymor hir oherwydd e.e. etifeddiaeth, lle daeth yr eiddo i'w meddiant heb unrhyw gost wirioneddol. Mae'r ased yn eiddo llwyr iddynt ac mae'n cael ei gynnal a'i gadw'n rhesymol dda, felly mae llety gosod tymor hir yn rhoi sicrwydd incwm iddynt.

Fodd bynnag, mae eraill yn llawer mwy parod i symud i sectorau eraill. Mae'r blynyddoedd diwethaf wedi gweld prynu eiddo ar hap, ac mae'r costau uchel yn golygu eu bod nhw am adael y farchnad. Maent felly'n chwilio am y ffordd gyflymaf o wneud elw ar eu buddsoddiad er mwyn gwasanaethu eu benthyciadau, ac mae'r sector llety gosod tymor byr yn rhoi'r cyfle hwnnw iddynt.



Datblygiad tai cymdeithasol newydd yn Nulyn

Ac mae landlordiaid eraill yn edrych ar y ffordd y mae eu buddsoddiad yn cael ei 'asedeiddio', lle mae eiddo yn Nulyn wedi cynyddu mewn gwerth yn sylweddol dros y 10 neu 20 mlynedd diwethaf, hyd yn oed ar ôl enillion cyfalaf byddant yn dal i wneud elw sylweddol.

Dywedodd arbenigwyr tai yn Nulyn wrthym yn glir nad oeddent yn derbyn y ddadl mai cyflenwad yw'r ateb i'r argyfwng tai na fforddiadwyedd cartrefi.

Fel tystiolaeth fe wnaethon nhw dynnu sylw at y ffaith bod Dulyn yn adeiladu 98,000 o unedau yn 2007, tra'r oedd prisiau eiddo yn cynyddu ar 14 y cant. Ni wnaeth y rhaglen adeiladu sylweddol atal chwyddiant prisiau tai. Dywedwyd wrthym mai'r hyn sy'n atal chwyddiant prisiau tai yn gyflym yw trefniadau ariannol a chyllidol. Mae'n ymwneud â chostau trafodion gweithredu yn y farchnad morgeisi. Dywedon nhw wrtha i mai dyma yw'r hyn sydd fel arfer yn rhoi terfyn ar chwyddiant prisiau tai.

Yr hyn sydd gennym ar hyn o bryd yw sefyllfa sy'n datblygu'n gyflym na allwn ei rheoli o ran chwyddiant prisiau tai. Mae'n adlewyrchu'r polisi clasurol mai'r person olaf i ymuno fydd yn talu'r mwyaf a'r cyntaf i ymuno fydd yn elwa mwyaf.

Pwysleisiodd Javier Buron, pennaeth tai Barcelona, yr un pwynt hefyd, gan ddweud bod eu profiad yn dangos yn glir nad yw'r cyflenwad yn cyflawni. Er bod y cyflenwad yn bwysig, y peth pwysicaf am y cyflenwad yw'r ansawdd, ac nid maint y cyflenwad yn unig. Gwelodd Iwerddon a Sbaen gynnydd enfawr yn y cyflenwad yn y gorffennol, meddai, ond eto ni chynyddodd yr hygrychedd economaidd.

Yna, o edrych ar ffactorau eraill yn ymwneud â thai, yn arbennig gwasanaethau cymunedol ac ati, mae mwy o bwyslais yn cael ei roi ar gymunedau cynaliadwy nawr, nag oedd cynt, fodd bynnag nid y meini prawf hynny fydd y ffactor llwytho olaf ar gyfer gwneud penderfyniadau. Y ffactor llwytho olaf fel arfer fydd y gost datblygu a'r cynnyrch cwantwm ar y safle hwnnw. Mae'n dibynnu ar arian, sy'n cael ei arwain gan ddatblygwyr.

Mae hyn yn dangos symudiad clir tuag at alwad yr Athronydd Ffrengig Henri Lefebvre o'i lyfr Yr Hawl i'r Ddinas, lle mae manau trefol a chyhoeddus a phopeth oddi mewn iddynt (adloniant, addysg, iechyd, nwyddau defnyddwyr, celf gyhoeddus ac ati) yn hygyrch i bawb heb fasnacheiddio'r gofod cyhoeddus yn ogystal â'r cartrefi preifat.

Mae'r mater ynghylch datblygwyr ac elw yn hynod berthnasol i'n pryderon yng Nghymru, ac mae'r un pryderon yn bodoli ar draws y ddwy awdurdodaeth.



Cyflwyniad gan Kieran O'Donnell TD, y Gweinidog Tai

Mae cost y datblygiad yn bryder i ddatblygwyr ac yn arwain at ansawdd is a dwysedd uwch. Bydd y gost yn effeithio ar yr adnoddau ychwanegol sydd angen sylw ar ôl datblygu, e.e. bydd y fwrdeistref yn gyfrifol am uwchraddio carthffosiaeth, goleuadau cyhoeddus, llwybrau troed ac ati. Ond nid oes gan y fwrdeistref y gyllideb ar gyfer hyn, felly gofynnir i'r datblygwyr ddarparu'r adnoddau ychwanegol. Byddant ond yn gwneud hynny os gall yr awdurdodau gynnal eu hyfywedd. A dyma'r cyfaddawd.

Mae cyfundrefnau eraill yn mabwysiadu dull gwahanol. Unwaith eto, maent yn cyfeirio at Fienna. Mae gan Fienna ystod sylweddol o bwerau trethu ar eiddo y gallant eu defnyddio i godi arian. Mae tua 240,000 o dai trefol yn y ddinas gyda 220,000 ohonynt yn cael eu darparu drwy'r hyn sy'n gyfystyr â Chymdeithasau Tai. Maent fel arfer yn adeiladu ar dir sy'n eiddo i'r ddinas, tir sy'n cael ei

wasanaethu a'i gynnal, ei ddatblygu a'i gyfamodi ar gyfer defnydd swyddogaethol penodol. Felly, ni allant adeiladu bloc o fflatiau ar fymppy - rhaid iddynt hefyd adeiladu ysgol neu ganolfan addysg, cyfleusterau meddygol, uwchraddio'r system tramiau ac ati. Ond gallant hefyd ddefnyddio cyllid oddi wrth y llywodraethau rhanbarthol a chenedlaethol i fuddsoddi yn y strwythurau. Ond maen nhw hefyd yn talu 10 y cant o'r enillion ar eu buddsoddiad yn ôl i'r Llywodraeth Genedlaethol bob blwyddyn. Mae hyn yn gymhelliad i'r llywodraeth fuddsoddi. Yna, mae'r arian hwnnw'n cael ei gylchredeg yn ôl i dai, ac mae'r cylchrediad cyllid hwnnw'n parhau.

Teimlwyd hefyd bod angen i'r gymdeithas symud i ffwrdd o'r pris ar adeg prynu ac edrych ar gost ehangach a gwerth tai. Mae'r pris ond yn arwydd. Yn hytrach, mae angen cynnal asesiad manwl o werth y cynnyrch sy'n cael ei gynhyrchu. Mae hyn yn cymryd amser, ymdrech, ymrwymiad ac egni. O ganlyniad mae'n llawer haws perswadio pobl i beidio â gwneud hynny trwy ddweud, "Mi wna i sicrhau pris gwell i chi" – ond ar ba gost?

Felly beth yw ystyr 'gwerth'?

Unwaith eto, maen nhw'n edrych tuag at Fienna. Yno, ni wnaeth yr awdurdodau ganiatáu i'w hunain gael eu gwrthio na'u rhuthro i wneud penderfyniadau. Mae Fienna yn cynnal asesiad panel ar gyfer pob datblygiad, gan edrych ar yr amgylchedd, yr effaith economaidd, creu lleoedd, iechyd, addysg, trafnidiaeth - mae gan bob panel gyfres gyfan o arbenigwyr sy'n ymgysylltu ag eraill ac yn dyfarnu. Ni fydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen nes bod y paneli yn gytûn. Ac maent yn amharod i ganiatáu i unrhyw beth gael ei ddatblygu na fydd yn para am 80 mlynedd neu fwy.

Yn yr Alban mae'r Wheatley Group, sef adeiladwr tai rhent cymdeithasol mwyaf y DU a darparwr gofal a chwmmi rheoli eiddo mwyaf yr Alban, yn darparu bondiau tai cymdeithasol. Mae'r Wheatley Group yn cynnig model trydydd sector ar gyfer darparu tai a gofal, a dylid edrych arno i weld a ellir efelychu elfennau yng Nghymru.

Ond o dan y ddau fodel mae tai yn cael eu defnyddio fel yr economi - nid tai fel ased neu bwrs lle mae perchennog/cymdeithas yn defnyddio cyllid morgais i brynu'r nwyddau defnyddwyr diweddaraf – ystyrir bod tai yn yr achosion hyn yn economi sefydlog, sy'n cael effaith gymedroli ar ganlyniadau macro-economaidd ehangach. Mae tai, felly, yn hynod bwysig, ac yn sefydlogwr economaidd yn erbyn chwyddiant prisiau mewn nifer o feysydd allweddol. Er enghraifft, mae'n caniatáu inni weithio'n ôl i fyny yn ein logisteg a newid elfennau allweddol sy'n cael effaith ehangach, megis mynnu bod tai yn cael eu hadeiladu o amgylch coed ac nid concrit. Mae hyn yn ei dro yn arwain at blannu coed, fel y gwnaethant yn yr Almaen ddegawdau yn ôl, lle mae ganddynt goedwig genedlaethol at ddibenion pren erbyn hyn. Mae coedwig nid yn unig yn ased, ond bydd newid dulliau adeiladu yn cael effaith hynod fuddiol ar yr hinsawdd.

Gyda llaw, o ran yr effaith amgylcheddol, mae Dulyn wedi llwyddo i ôl-osod 10,000 o unedau dros y chwe blynedd diwethaf heb unrhyw gost ychwanegol i'r tenantiaid. Er nad yw'n weladwy ar unwaith, y canlyniad net yw gwelliannau sylweddol iawn i les preswylwyr, ac mae cyfraddau afiechydon anadlol yn gostwng (asthma, clefyd rhwystrol cronig yr ysgyfaint).



Javier Buron, Barcelona a Sorcha Edwards, Housing Europe

Un sylw nodedig gan Sorcha Edwards, Pennaeth Housing Europe, oedd bod materion tebyg yn wynebu pobl ar draws Ewrop – cynnydd aruthrol mewn llety gosod tymor byr e.e. AirBnB; eiddo gwag, cyflymu gwaith adeiladu, croesawu ymfudwyr mewn ffordd urddasol - ac mae llywodraethau wedi sylweddoli ei bod yn bryd cydweithio. Un datblygiad cadarnhaol iawn oedd bod gweinidogion tai aelod-wladwriaethau'r UE bellach yn dod at ei gilydd i rannu profiadau ac arfer gorau. Felly, mae'n destun pryder mawr deall nad yw Cymru bellach yn aelod o Housing Europe ac nad yw'n rhan o'r dull cydweithredol hwn.

Un o bolisiau blaenllaw'r UE yw'r Fargen Newydd Werdd sy'n ceisio gwneud Ewrop yn gyfandir gwyrdd erbyn 2050. Mae ganddyn nhw dargedau sylweddol i'w cyflawni, fel adnewyddu 350 miliwn o unedau. O ganlyniad, mae deddfwriaeth arwyddocaol yn destun trafod o dan lywyddiaeth a rennir Sweden, gan osod cyfarwyddeb adeiladu a fydd yn effeithio ar y ffordd y caiff adeiladau eu labelu o ran perfformiad ynni, gyda safonau perfformiad ynni gofynnol a fydd yn llawer mwy llym na'r gyfarwyddeb flaenorol. Fodd bynnag, er bod yr Agenda Werdd yn amlwg yn hollbwysig, roedd cynrychiolwyr a sefydliadau am sicrhau bod yr egwyddor o gymunedau cynhwysol a chydlynol yn

cael ei chynnal. Ni ddylai'r agenda werdd ddod ar draul troi tenantiaid allan er mwyn cwblhau gwaith adnewyddu - lle mae perfformiad ynni'r tŷ yn gwella ond o ganlyniad mae ei werth yn cynyddu ac mae'n rhaid i'r bobl symud allan neu ailnegodi contractau. Felly, mae angen trawsnewidiad cymdeithasol cynhwysol.

Mae'r Golofn Hawliau Cymdeithasol Ewropeaidd hefyd wedi ymrwymo'r UE i roi terfyn ar ddigartrefedd erbyn 2030. Roedd hwn yn gyfraniad arbennig o ddiddorol i'r drafodaeth. Bu trafodaeth ynghylch y model Tai yn Gyntaf, sydd wedi cael ei fabwysiadu yng Nghymru. Ond mae profiad yn dangos bod angen cydweithio'n agos ag Awdurdodau Lleol a Gwasanaethau Cymdeithasol er mwyn i hyn weithio. Os na chaiff y polisi ei weithredu'n gywir fe all fethu os nad yw'r gwasanaethau cymdeithasol ar waith. Rwy'n ofni mai dyma yw'r hyn rydym yn ei weld yng Nghymru, gan fod y Llywodraeth yma wedi sôn am weithredu Tai yn Gyntaf ers blynyddoedd lawer, ac eto nid yw wedi llwyddo, ac yn y cyfamser mae Awdurdodau Lleol yn cael eu amddifadu o'r cyllid sydd ei angen i wneud iddo weithio.